



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 134104

erstellt am : 11.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:809€

Straße: Zirbenweg

8401 Kalsdorf bei Graz

Steiermark Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Maria Schantl, BA, MSc

Tel: 0043 664 42 44 933

maria@schantl-ith.at

Wohnfläche: 41.5m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 49.45m<sup>2</sup>

## **Einziehen und Wohlfühlen: Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon, edler Tischlerküche und Tiefgaragenplatz ? Erstbezug in bester Lage**



**Einziehen und Wohlfühlen: Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon, edler Tischlerküche und Tiefgaragenplatz ? Erstbezug in bester Lage**

Diese moderne und stilvoll gestaltete 2-Zimmer-Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort und befindet sich im 1. Obergeschoss eines hochwertigen Neubauprojekts. Auf 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit

einem großzügigen Balkon entsteht eine perfekte Verbindung aus Ästhetik und Funktionalität.

Der offene Wohn- und Essbereich sorgt für eine angenehme, einladende Atmosphäre und wird durch eine maßgefertigte Tischlerküche mit hochwertigen Materialien ergänzt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen ein freundliches, helles Ambiente. Das stilvolle Badezimmer mit modernen Sanitäreinrichtungen sowie der sonnige Balkon bieten ideale Rückzugsmöglichkeiten für entspannte Stunden.

Die durchdachte Raumgestaltung und die hochwertige Ausstattung machen diese Neubauwohnung zu einer attraktiven Wahl ? sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die ruhige, grüne Umgebung kombiniert mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sorgt für eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Zusätzlichen Komfort bietet der Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen sicheres und komfortables Parken direkt im Haus ermöglicht.

Besondere Merkmale dieser Immobilie:

Ideale Lage im 1. Obergeschoss ? Privatsphäre und bequemer Zugang in perfektem Gleichgewicht  
Großzügiger Balkon ? Genießen Sie erholsame Stunden mit Blick ins Grüne  
Hochwertige Tischlerküche ? Maßgefertigte Einbauküche für anspruchsvolles Kochen  
Durchdachte Grundrissgestaltung ? Optimal genutzte Wohnfläche für ein modernes, helles Ambiente  
Neubau mit exklusiver Ausstattung ? Erstbezug mit eleganten, langlebigen Materialien  
Tiefgaragenplatz ? Sichere und komfortable Parkmöglichkeit im Gebäude  
Sehr gute Infrastruktur ? Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe  
Ruhige Wohnlage ? Naturverbundenes Wohnen für ein angenehmes Lebensgefühl  
Hohe Energieeffizienz (Klasse A+) ? Nachhaltige Bauweise für geringe Betriebskosten  
Bezugsfertig ab 15. Juli 2025 ? Direkt einziehen und wohlfühlen  
Attraktive Investitionsmöglichkeit ? Wertstabilität und hohe Nachfrage machen diese Wohnung zur sicheren Kapitalanlage  
Exzellenter Schallschutz ? Genießen Sie eine ruhige Wohnatmosphäre ohne störende Geräusche

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Wohnung begeistern.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur /  
Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;250m  
Apotheke &lt;750m  
Krankenhaus &lt;10.000m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;250m  
Kindergarten &lt;500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;250m  
Einkaufszentrum &lt;8.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;250m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
Autobahnanschluss &lt;3.250m  
Straßenbahn &lt;8.750m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Flughafen &lt;4.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie /  
Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 41.5m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 49.45m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 37m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.7m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 809€

Nebenkosten: 74€

## Kontaktinformationen

Vorname: Maria

Nachname: Schantl, BA, MSc

Tel.: 0043 664 42 44 933

E-Mail: maria@schantl-ith.at